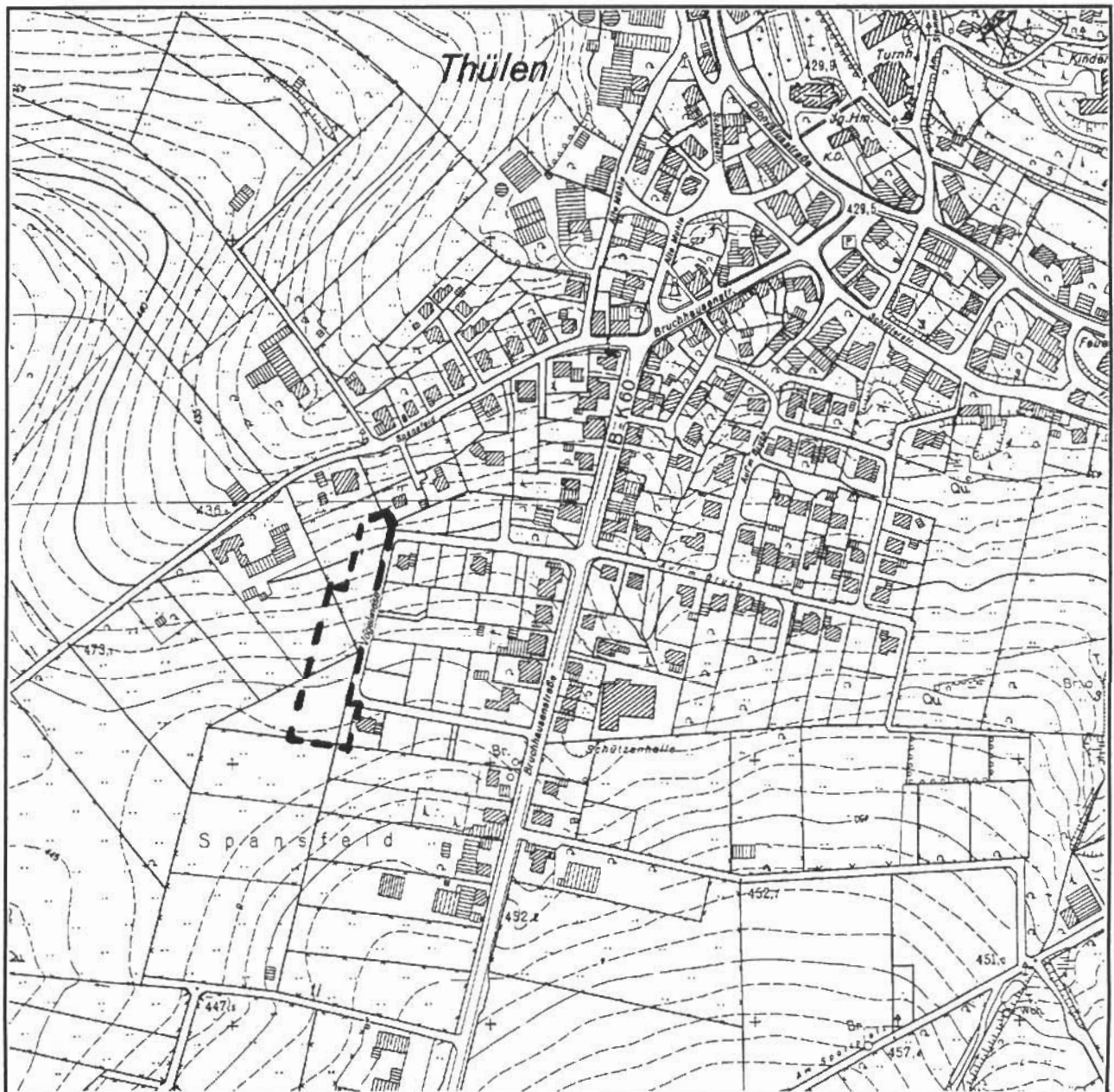


Stadt Brilon



Begründung zum Bebauungsplan Thülen Nr. 4 „Vogelwiese“



Maßstab 1:5000

Inhaltsverzeichnis

Der Begründung zum Bebauungsplan Thülen Nr. 4 „Vogelwiese“

1.	ÜBERBLICK	3
2.	PLANUNGSANLAß	3
3.	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	4
5.	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
6.	GRÜNORDNUNG	5
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	6
8.	DENKMALPFLEGE	6
9.	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	7
10.	BODENORDNUNG	7

ANLAGE

1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11. 05. 1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Der Ortsteil Thülen liegt ca. 5 km östlich der Kernstadt auf der Briloner Hochfläche. Thülen ist durch die K 58 und K 60 an die überregionalen Verkehrsverbindungen angeschlossen. Am 01. 06. 2003 lebten in Thülen 1.087 Einwohner.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

2. Planungsanlaß

Mit Beschluß vom 23. 05. 2002 hat der Rat der Stadt Brilon die 61. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Thülen, Bereich westliche Erweiterung Spansfeld beschlossen. Diese ist nach Genehmigung durch die Bezirksregierung am 16. 06. 2003. rechtswirksam geworden.

Der Planbereich befindet sich im südlichen Teil der Ortslage, westlich angrenzend an die neue Erschließungsstraße „Vogelwiese“. Er bezieht sich auf ein ca. 0,55. ha große Fläche.

Der Bereich grenzt an das neue Baugebiet Bebauungsplan Thülen Nr. 3 „Spansfeld“. Dort ist die Erschließungsstraße „Vogelwiese“ in einem Teilbereich nur einseitig anbaubar. Durch diesen Bebauungsplan soll die gegenüberliegende Straßenseite bebaubar werden.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Thülen sollen Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern bereitgestellt werden.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Wohngebietserweiterung innerhalb des Dorfgebietes von Thülen geschaffen werden. Die Bereitstellung der neuen Wohnbaugrundstücke soll vorrangig der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Um den Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung und zugezogenen Bürgern nach Bauland zu entsprechen, ist eine solche am Bedarf orientierte Erweiterung der Wohnbaufläche in diesem Gebiet unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der Dorfstruktur und der vorhandenen Erschließungsanlagen und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung sinnvoll.

Nachdem das Baugebiet Spansfeld (Vogelwiese) als Wohnbaufläche entwickelt wurde und das Baugebiet bis auf wenige Bauplätze bereits belegt ist, stehen im

Innenbereich des Siedlungsgefüges des Ortsteils Thülen nur noch wenige Baugrundstücke zur Nutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung. Um die Eigenentwicklung des Ortsteils weiterhin zu gewährleisten, ist die Ausweisung eines Wohngebietes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dringend geboten.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung wird im Bebauungsplan - WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet allgemein zulässig, von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,6 begrenzt. Durch die Anwendung des § 20 Abs. 3 BauNVO soll eine überdimensionierte Bauweise verhindert werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens eins begrenzt.

Die Firsthöhe ist auf maximal 10,00 Meter über Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt. Hierdurch soll eine unkontrollierte Höhenentwicklung verhindert werden.

Diese Festsetzungen entsprechen denen der östlich angrenzenden Wohngebietsausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 3 „Spansfeld“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden ist, zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung überplant. Diese Straße soll dann, wie die vorhandene Straße Vogelwiese, als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

4. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften werden entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes festgesetzt.

Die sichtbare, traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 Meter betragen.

Als Dachform werden Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung mit Nebenformen festgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder schieferfarbenen Material zu erfolgen. Farblich glasierte Pfannen werden nicht zugelassen.

Dachaufbauten dürfen nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe ½ der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

Die Fassaden sind in weißem Putz, weißem Kalksandstein, Schiefer, naturfarbene Holzverkleidungen, Fachwerk in Schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder Kalksandstein zu errichten. Erdfarbene Klinker werden ebenfalls zugelassen.

Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, daß sich das neue Baugebiet harmonisch in die vorhandene Dorfstruktur einfügt und die regionale Bauweise unterstützt wird.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt an einer Mischverkehrsfläche mit 7,50 Meter Breite. Im südlichen Bereich soll die Straße um 30 Meter verlängert werden. Hierdurch werden die neuen südlichen Bauplätze verkehrstechnisch erschlossen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Das bestehende Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen die neue Bauzeile über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz zu ver- und entsorgen. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in das Gewässer nordwestlich Thüdens, unweit der Kläranlage, eingeleitet. Den Forderungen gemäß § 51 a LWG ist somit genüge getan, ein Versickerungsgutachten ist daher entbehrlich.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Brilon gewährleistet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Im Plangebiet anfallende Bodenmassen werden soweit möglich, zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Die restlichen Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind.

6. Grünordnung

6. 1. Private Grünflächen

Für den Änderungsbereich ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die restlichen Flächen der Baugrundstücke sollen möglichst gärtnerisch gestaltet werden.

6. 2. Öffentliche Grünflächen

Da im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 „Spansfeld“ ein Spielplatz und weitere öffentliche Grünflächen liegen, wird auf die Ausweisung von solchen Flächen in diesem Plangebiet verzichtet.

6. 3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Flächen für Wohnbaugrundstücke ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich.

Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die neue Planstraße im Süden.

Für die privaten Grundstücksflächen wird eine maximale GFZ von 0,3 festgesetzt.

Für den ökologischen Ausgleich werden im Plangebiet die Hausgärten mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Als Anlage ist dieser Begründung ein landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Hochsauerlandkreises darlegt.

Ein Teil des Eingriffs soll auf den privaten Grundstücksflächen kompensiert werden. Für den noch verbleibenden Ausgleichsbedarf werden externe Maßnahmen durchgeführt.

In Messinghausen wird in der Ortslage der Uferbereich des Bachlaufs Bieke ökologisch aufgewertet. Diese Maßnahme wird zum Teil auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 63a angerechnet.

In Wülfe wird am Bulsterkopf eine Teilfläche eines Fichtenbestandes in einen Waldsaum umgewandelt und im Einmündungsbereich Wülfer Straße / Am Kapellenstein Baumpflanzungen vorgenommen.

Durch die internen und externen Maßnahmen wird der ökologische Eingriff komplett ausgeglichen.

6.4. Aussagen zu FFH – Schutzgebieten

FFH – Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

6.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen überbaubaren Fläche nicht notwendig.

7. Immissionsschutz

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der Hof Spansfeld Nr. 33 betreibt zur Zeit keine Viehhaltung. Auf dem Nebenerwerbsbetrieb Spansfeld 31 findet Viehhaltung zur Zeit nur in geringem Maße statt.

Somit ist ein Konflikt mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht zu befürchten.

8. Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für

Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung auf folgendes hinzuweisen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

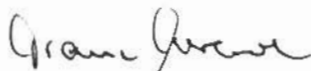
10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlichem Wege durchgeführt.

Aufgestellt:

Brilon, den 03.02.2004

Der Bürgermeister



[Franz S c h r e w e]

Stadt Brilon

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Thülen Nr. 4 „Vogelwiese“

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als -W- dargestellt. Die Darstellung bleibt erhalten.

Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete/-objekte betroffen.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

2.1. Ist – Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
13	Grünland (intensiv)	0,5271	x	4	=	2,1084
35	naturnahe Grünanlage	0,0238	x	8	=	0,1904
		0,5509		Summe Ist		2,2988

2.2. Planungszustand bei Vollaussnutzung der Festsetzungen

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
3	Straße mit Einleitung in ein Gewässer	0,0238	x	1	=	0,0238
3	Überbaubare Grundstücksfläche mit Einleitung in ein Gewässer	0,1581	x	1	=	0,1581
16	Hausgärten	0,3690	x	3	=	1,1070
		0,5509				1,2889
	pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. 19 Stk. a'30qm	0,0570	x	4	=	0,2280
				Summe Plan		1,5169
				Summe Ist		2,2988
				Differenz		-0,7819

Es verbleibt eine Differenz bei der Bewertung Ist - Zustand / Planungszustand (s. o.) von 0,7819. Punkten.

Der Planungsanlass geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rang vor.

Zum Ausgleich der verbleibenden Differenz werden die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung der Plangebiete am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:
Es ist eine Differenz von 0.7819 Punkten auszugleichen.

Im Ortsteil Messinghausen Flur 7 Flurstück 223 wird innerhalb der Ortslage am Bachlauf der Bieke auf ca. 25 Meter Länge eine Uferbefestigung aus Beton entfernt. Der Uferbereich wird angebösch und mit Natursteinen unregelmäßig befestigt. Im Uferbereich werden standortgerechte Gehölze gepflanzt. Die natürliche potentielle Unterwasservegetation wird sich von selbst dort ansiedeln. Da diese Maßnahme einerseits ökologisch und dorfgestalterisch höchst sinnvoll ist aber andererseits über die Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises nur schwer erfasst werden kann, werden die Kosten der Maßnahme in Biotoppunkte umgerechnet. Als Schlüssel wird ein Preis von 1,30 Euro pro Punkt vereinbart. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 4552,39 Euro, so dass sich eine Biotoppunktzahl von 0,3502 ergibt.

0,1274 Punkte aus dieser Maßnahme werden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 63a „Poppenberg-Engernweg“ zugeordnet.
Der verbleibende Rest von 0,2228 Punkten wird dieser Bauleitplanung zugeordnet.

In Verbindung mit der vorgenannten Maßnahme wurden auf dem Privatgrundstück ergänzende Arbeiten in Höhe von 870 Euro durchgeführt. Dies ergibt weitere 0,0669 Punkte. Ähnlich der durchgeführten Arbeiten auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 223 entlang der Bieke (Entfernung der Betonsteinmauer auf einer Länge von ca. 25 m), stellen sich die ergänzenden Arbeiten in der Gestalt dar, dass ca. 30 m unterhalb, im Bereich des Grundstücks Gemarkung Messinghausen, Flur 7, Flurstück 54/1 (Diemelseestraße 13), an der Stelle, wo der Bachlauf an der Westseite wieder durch die Diemelseestraße (L1351) begrenzt wird, die Betonsteinmauer durch eine Natursteinstützwand ersetzt wurde.

In Wülfe im Bereich Bulsterkopf Flur 2 Flurstück 131 wurden ca. 0,3 ha älterer Nadelwald aus nicht heimischem Nadelwald (Fichte) mit einer Wertigkeit von 6 Punkten in einen Waldrand mit heimischen Laubbäumen und Büschen umgewandelt. Dies führt zu einer Erhöhung von einem Punkt. Da die Lage des Waldsaumes an sehr exponierter Stelle liegt und somit auch zur Landschaftsgestaltung beiträgt, ist ein Bewertungszuschlag von 0, 5 Punkten gerechtfertigt.
Dies führt zu einer Aufwertung von insgesamt 0,4500 Punkten.

Im Ortsteil Wülfe werden im Einmündungsbereich der Wülfter Straße / Am Kapellenstein 4 Eichen gepflanzt. Die Bäume werden mit einer Wertigkeit von 4 Punkten und einem Traufbereich von je 30 qm angesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung um 0,0480 Punkte.

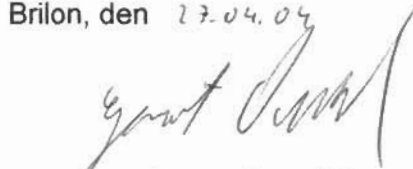
Verbleibendes Defizit:	- 0,7819 Punkte
Maßnahme Messinghausen	+ 0,2228 Punkte
Ergänzung Messinghausen	+ 0,0699 Punkte
Maßnahme am Bulsterkopf in Wülfe	+ 0,4500 Punkte
Anpflanzung von 4 Bäumen in Wülfe	+ 0,0480 Punkte
Ergebnis:	+ 0,0088 Punkte

Durch diese Maßnahmen wird das Defizit von 0,7819 Punkten mehr als ausgeglichen.

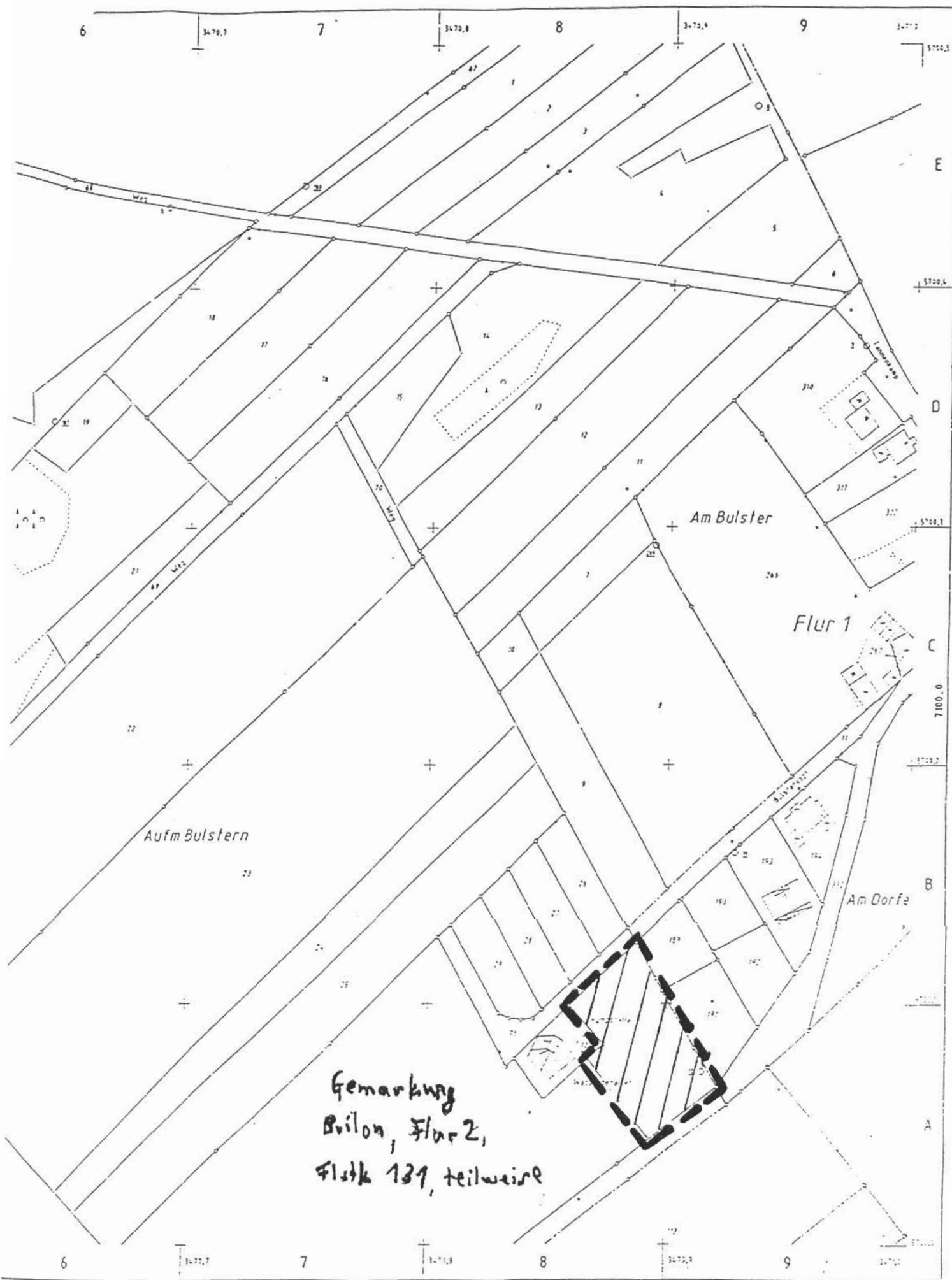
Fazit:

Der Eingriff wird durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und durch die Ersatzmaßnahme in Messinghausen und Wülfe ökologisch ausgeglichen.

Brilon, den 27.04.04



[Dipl.-Ing. Gernot Oswald]



Gemarkung
Bülon, Flur 2,
Flst. 131, teilweise

M 1:2.000

Flurübersicht

